



Kommunal og moderniseringsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

Huseiernes høringsuttalelse til forskrift til avhendingslova - tryggere bolighandel

Innledning

Huseierne er en uavhengig forbrukerorganisasjon uten kommersielle interesser og politiske bindinger. Vi er til for alle som eier sitt eget hjem. Våre 226.000 medlemmer bor i leiligheter, i rekkehus og i eneboliger, i borettslag, sameier og selvstendige enheter.

Huseierne ønsker med dette å gi innspill til høringen om avhendingsloven § 3-10 og forskrift om tilstandsrapporter.

Vi ønsker først å takke departementet for en god og grundig gjennomgang av temaet. I tillegg for et godt faglig og ikke minst godt skrevet høringsnotat.

Huseierne mener i hovedsak at forskriften slik den er foreslått gir et godt grunnlag for en tryggere bolighandel. Men vi har noen særlige punkter vi mener må med. Dette er kommentert fortløpende i høringsuttalelsen, og er oppsummeringsvis:

- Klartspråkbestemmelse må inn i forskriften
- Bygningsdeler – her bør noen flere omtales
- Egenerklæringsskjema må inn i forskriften
- Vi ønsker en autorisasjonsordning for bygningssakkyndige
- Overgangsordningen må vurderes

I vår høringsuttalelse følger vi kronologien til høringsnotatet.

Overordnede prinsipper

Huseierne støtter tanken om å legge rapportkravene slik at en vanlig rapport ikke vil koste mer enn ca 10.000 kroner.

Samtidig bør det presiseres tydelig i forarbeidene at dette ikke er et måltall men et anslag, slik at forbrukere opplever fri prisdannelse for disse rapportene. Særlig viktig er dette for leiligheter, der prisen nok for de fleste vil havne godt under 10.000 kroner.

Huseierne støtter videre at rapportene skal fokusere på de bygningsdelene som er gjengangere og gir høyest skadefrekvens og skadepotensiale. Huseierne støtter også synspunktet som er fremmet av NEF og EiendomNorge om at forskriften oppstiller et minimumskrav til rapporten.

Klart språk må fremheves – forbrukerne må skjønne hva som står

Huseierne mener at det er en klar mangel ved forslaget at det ikke er tatt inn en klartspråkbestemmelse i innledningen til forskriften.

Forskriften skal gi større trygghet for forbrukere i bolighandelen, og derfor er det viktig at forskriften er tydelig på at rapportene skal skrives på en måte som gjør at forbrukere forstår det som står der.

Dette er viktig for både selger og kjøper. For selger fordi han kan kontrollere at rapporten beskriver boligen han skal selge på riktig måte. For kjøper er det viktig å skjønne tilstanden til boligen.

Vi mener at paragraf 2-19 1. ledd ikke er nok for å tydeliggjøre ønsket om klart språk. «*Forbrukervennlig måte*» er ikke det samme som å si at man ønsker at det er beskrevet så forbrukere skjønner det. For å si det enkelt: Vi ønsker at det i klart språk skrives at rapporten må skrives i klart språk!

Slik bestemmelsen i paragraf 2-19 nå står, kan det se ut som om tilstandsgradene som beskrives i 2. og 3. ledd er den forbrukervennlige måten.

Etter vår mening bør klartspråkbestemmelse tas inn som første paragraf i kapittel 2.

Kravet om en klartspråkbestemmelse er i tråd med våre innspill på innspillsmøtet våren 2019 og i oppfølgingsnotat til departementet 13. mai 2019.

Krav til innhold i tilstandsrapporter

Huseierne støtter i hovedsak de foreslåtte bestemmelsene og departementets vurderinger i høringsnotatets punkt 7.2.1 - 7.2.14 og 7.3.1 - 7.3.2

Under kommer noen særlige kommentarer:

Bygningsdeler som bør være omtalt i forskriften

Huseierne er derimot enig med flere andre høringsinstanser om at balkonger, verandaer og forstøtningsmurer er elementer som bør være med i rapporten. Dette er bygningsdeler som kan ha risiko for liv og helse og som er naturlig at omtales. Dette vil inngå i den bygningssakkyndiges generelle undersøkelse og vil i liten grad være med å fordyre rapportene.

På samme måte mener vi vinduer, loft og garasjer bør omtales. Dette er forhold som kan gi store kostnader for forbruker. Det er vanlig å ha omtale av dette i dagens rapporter, og de kan også omtales uten at det fordyrer rapportene i særlig grad.

Inspeksjon av taket – pkt 7.2.5

Huseierne støtter Forbrukerrådet i at ordlyden om inspeksjon av tak i forskriftens paragraf 2-9, 2. og 4. ledd bør være «Skal inspiseres. Inspisering kan unnlates når bygningssakkyndig finner det sikkerhetsmessig uforsvarlig. Den bygningssakkyndige må dokumentere hvorfor vedkommende finner det uforsvarlig».

Det er viktig at inspeksjon av tak er hovedregelen, og at unntak fra inspeksjon begrunnes.

Areal – Høringsnotatets punkt 7.2.15

Huseierne støtter at arealet oppgis som BRA.

Vi slutter oss helhjertet til departementets vurderinger i høringsnotatets punkt 7.2.15.

Avgrensinger – særlig om radonmåling - Høringsnotatets pkt 7.4.1-7.4.2

Huseierne støtter departementets innstilling.

Verdivurderinger – Høringsnotatets pkt 7.4.3

Huseierne støtter departementets vurderinger. Vi mener det viktigst er at en bygningssakkyndig sier noe om utbedringskostnader, se lenger ned.

Elektriske anlegg – Høringsnotatets pkt 7.4.4

Huseierne støtter departementets vurderinger.

Lovlighetsmangler – høringsnotatets punkt 7.4.5

Huseierne støtter bestemmelsen og departementets vurderinger. Det er viktig at den bygningssakkyndige påpeker lovlighetsmangler man ser ved befaring slik omtalt i forskriftsutkastets paragraf 2-18.

Samtidig blir det etter vår mening nå lite dobbeltarbeid mot det arbeidet som eiendomsmeglere gjør ved for eksempel dokumentkontroll.

Dette i tråd med Huseiernes tidligere innspill.

Hvordan undersøkelsen skjer – høringsnotatets punkt 7.5

Huseierne støtter departementets vurderinger. Vi mener det er viktig at forskriften sier noe om hvordan undersøkelsene skjer, ikke bare hva som skal undersøkes.

Vi mener at det er viktig at det gjøres hulltaking slik det er foreslått i forskriften, men er enige med blant annet Norsk Takst og Anticimex i at det bør presisere hvor hullet skal tas. Og her er det viktig at man tar prøvene der det er størst sannsynlighet for å finne mulige feil.

Huseierne støtter også forslaget om at møbler, tepper mv skal flyttes så langt det er fysisk mulig.

Resultatet av undersøkelsene – høringsnotatets punkt 7.6

Huseierne støtter departementets vurderinger om tilstandsgrader.

Egenerklæring for selger – høringsnotatets pkt 7.7

Huseierne mener at det må forskriftsfestes egenerklæringsskjema, og støtter dermed ikke departementets vurderinger på dette punktet.

Vi i Huseierne mener det er viktig at selgere gir riktig informasjon om boligen, og det er derfor naturlig at det legges inn krav om egenerklæringsskjemaer.

Selger skal etter lovens bestemmelser informere om boligen, og et slik skjema vil hjelpe selgeren til å gi riktig informasjon. Skjemaet vil også være til hjelp for den bygningssakkyndige. Den bygningssakkyndige kan ikke passivt lene seg på egenerklæringen, men har sin egen undersøkelsesplikt som følger av forskrift og yrkesstandard.

Huseierne mener det er særdeles viktig at forskriften gir en hjemmel for egenerklæringsskjema slik at skjemaformingen ikke overlates til for eksempel selgerforsikringsselskapene.

Hensikten bak loven og forskriften er at selgere skal gi grundig dokumentasjon. Egenerklæringsskjemaer fra selgerforsikringen har som hensikt å plassere ansvar for opplysninger og gi en regressmulighet. Dette gjør at egenerklæringsskjemaet ikke må fastsettes av forsikringen.

Vi er enige med Norsk Takst, NEF og EiendomNorge om at innholdet i egenerklæringsskjemaet ikke trenger å være fastsatt i forskrift, men at det kan fastsettes av for eksempel departement eller direktorat.

Utbedringskostnad – høringsnotatets pkt 7.8

Huseierne mener det er riktig at et anslag for utbedringskostnad er med i rapporten og støtter departementets vurderinger.

Utbedringskostnad er viktig for at forbrukerne skal forstå konsekvensen av feilene som beskrives. Dette skal ikke komme på bekostning av beskrivelsene av feilene, men når det er såpass grundig beskrevet i tilstandsrapporten hva som er feil, tror vi også det er viktig at et anslag på kostnadene må være med.

Vi ser at anslag om utbedringskostnad som er formulert på feil måte kan være konfliktskapende. Som vi skrev i vårt innspillsbrev av 13. mai 2019:

«Rent praktisk kan man tenke seg at utbedringskostnadene gis som et vedlegg til selve tilstandsrapporten, og at det her gis anledning til å si at dette er overslag for planlegging – ikke opplysninger som binder den bygningssakkyndige. Faste standardformuleringer vil her være greit, slik at vi som driver rådgivning mot forbrukere tydelig kan fortelle hva dette betyr.»

Rapportens varighet – høringsnotatets pkt 7.9

Huseierne støtter departementets vurderinger.

Huseierne mener det er hensiktsmessig at varigheten er noe lenger enn seks måneder som det er praksis i dag. En rekke salg tar lenger tid enn seks måneder, og da er det uhensiktsmessig for selger å måtte innhente en ny tilstandsrapport. Eiendomsmegleren har uansett ansvar for at opplysningene som gis om boligen er oppdatert, og vil kunne råde selgeren til å få gjort en ny tilstandsrapport hvis forholdene tilsier det.

Virkinger av at en rapport ikke oppfyller alle kravene – pkt 7.10

Huseierne støtter i hovedsak departementets vurderinger og forslag. Men vi mener at begrepet «ubetydelige avvik» i paragraf 1-2 2.ledd må presiseres. Et slik begrep kan fort gi usikkerhet hos forbrukerne. Vi støtter her NEF og EiendomNorges uttalelser i deres høringsuttalelse.

Bruk av standardisert skjema – høringsnotatets punkt 7.11

Huseierne mener at det bør påpekes i forskriften at bygningsdelene i rapporter beskrives i den rekkefølgen som de er nevnt i forskriften. Da vil ulike rapporter være forholdsvis enkle å sammenligne for forbrukerne.

Huseierne mener derimot at det ikke er ønskelig med standardiserte blanketter/skjemaer. Det vil hindre produktutvikling på utseende, form og ekstra innhold.

Dette i tråd med Huseiernes tidligere innspill.

Kravene for å bli bygningsakkyndige - høringsnotatets pkt 8

Huseierne støtter departementets vurderinger hva gjelder studiepoeng og relevant praksis.

Vi ønsker likevel at departementet har en løpende vurdering av om det er relevant å kreve studiepoeng innen tilstandsrapportering, da vi på sikt mener det er viktig med slik utdanning for dem som skal utføre disse rapportene.

Krav om uavhengighet og forsikring – høringsnotatets punkt 8.8.

Huseierne støtter departementets vurderinger når det gjelder uavhengighet og krav til den bygningsakkyndiges forsikring.

Det er viktig at forbrukeren - både selger og kjøper - kan stole på at den bygningsakkyndige har gjennomført tilstandsrapporten uten egeninteresse eller påvirkning fra andre parter.

Når det gjelder samsalg av boligselgerforsikring og tilstandsvurderinger deler vi departementets bekymring for at det kan være vanskeligere for forbrukere å få gjennomslag ved for tette bånd mellom tilstandsrapport og boligselgerforsikring.

Det er heller ikke slik at selger og boligselgerforsikring alltid har samme interesser. Selgeren har interesse i at riktig dokumentasjon kommer frem. Forsikringsselskapet har en egen interesse i hvordan feil og mangler blir omtalt. Se også våre vurderinger om egenerklærings skjema lenger opp.

Offentlig kontroll med bygnings sakkyndige - høringsnotatets pkt 9

Huseierne er her ikke enige med departementets vurdering. Vi i Huseierne mener at en autorisasjonsordning vil være det beste for forbrukerne. Dette i tråd med de fleste høringsinstansene på innspillsmøtet og også i tråd med høringsuttalelsene til blant annet Forbrukerrådet, Norsk Takst, NEF og EiendomNorge.

Ordningen med tilstandsrapporter er ikke obligatorisk, og dermed er vi avhengig av at ordningen har tillit i befolkningen for at den skal bli brukt. En autorisasjonsordning vil automatisk være med å skape mye mer tillit enn en frivillig registreringsordning.

Huseierne mener også at forhåndskontroll er tryggere enn en stikkprøvebasert etterhåndskontroll. Når det gjelder kostnaden ved en slik autorisasjonsordning, mener vi at det vil være mulig å lage en ordning som i stor grad er automatisert, slik at det medfører lite arbeid for autorisasjonsmyndigheten, samtidig som autoriteten til ordningen opprettholdes.

Hvis man velger å opprettholde forslaget om en registerordning, vil Huseierne påpeke at modellen med registreringsordning vil kreve at det gjøres nok og gode kontroller blant dem som er registrert. Dette er viktig for forbrukerens tillit til rapportene og til systemet. Slik sett er det mulig at en autorisasjonsordning kan være vel så effektiv både med tanke på tid, tillit og kostnad.

Huseierne tror uansett, i motsetning til departementet, at tilsyn med innholdet i rapportene er viktig. Dette gjelder særlig hvis man holder på den foreslåtte registerordningen. Huseierne mener derfor at det bør undersøkes om det kan legges opp til maskinbaserte kontroller av avgitte boligsalgsrapporter på regulær basis, og at ytterligere stikkprøver kan skje på grunnlag av disse kontrollene. Dette vil sørge for at rapportene holder god nok kvalitet på beskrivelser og klarhet. Dette vil igjen skjerpe de bygnings sakkyndige så man sikrer kvalitet i selve kontrollen.

Huseierne er enig i at den enkelte bygnings sakkyndige skal registreres/autoriseres. Men vi skulle gjerne ønske at det også var en foretaksregistrering. Vi har de siste årene sett en økning i at bygnings sakkyndige går sammen i firmaer eller sammenslutninger. Vi mener derfor at det bør gjøres en løpende vurdering av om det etter hvert skal innføres en foretaksregistrering også. Dette vil også lette arbeidet med opplæring av nye bygnings sakkyndige.

Klagenemnd med hjemmel i forskrift

Huseierne mener i likhet med Forbrukerrådet at det bør etableres en forskriftsbasert klagenemnd som kan behandle klager fra forbruker på bygnings sakkyndige.

Klagenemnden må være obligatorisk for alle som har blitt godkjent bygnings sakkyndig. Nemnden bør finansieres av bransjen. En utenrettslig klagenemnd vil gjøre det enklere og billigere for forbrukere å få vurdert klager mot bygnings sakkyndige uten å måtte gå til domstolene.

Overgangsordning - høringsnotatets punkt 10

Huseierne er enige i at det skal være en overgangsordning, og støtter i hovedsak departementets vurderinger.

Vi deler derimot Norsk Taksts bekymringer om overgangsordningen er for streng. Det er viktig at overgangsordningen innrettes slik at det ikke blir mangel på bygningsakkyndige som kan utføre rapporten. Det vil igjen gi høyere priser og lavere salgstakt for forbrukere.

Vi mener derfor at det bør være mulig å få til en gjennomgang av kvalifikasjonskrav kombinert med en overgangseksamen.

Tilstanden i boligmarkedet - nasjonalt register for tilstandsrapporter - høringsuttalelsen pkt 11

Huseierne mener at det er en god ide å se på en samling av tilstandsrapporter for å skaffe mer informasjon om byggskader mv. Huseierne mener tilstandsrapporten er et viktig dokument om boligen, og dette bør bevares for ettertiden og kunne brukes på rett måte. Vi forutsetter at de nye tilstandsrapportene gjøres digitalt tilgjengelig i maskinlesbar form, slik at dataene kan utnyttes enkelt.

I det videre arbeidet med dette mener Huseierne det er viktig at man passer på at tilstandsrapportene som samles inn oppfattes som boligeiers data. Det må derfor være mulig for boligeier å utnytte dataene på en enkel og kostnadsfri eller billig måte, for eksempel ved å kunne utnytte informasjonen om boligens tilstand til å senere lage vedlikeholdsplaner mv.

Her henviser vi ellers til regjeringens arbeid med stortingsmelding om datadrevet økonomi og innovasjon, og særlig til [våre innspill](#) om viktigheten av at forbrukerne får utnytte sine data.¹

Bruk av eksisterende tjenester bør definitivt vurderes, for eksempel Boligmappa.

Huseierne er tilgjengelig for utfyllende kommentarer og spørsmål

Oslo 8. mai 2020

Carsten Henrik Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef

Anders Leisner, leder av medlemsrådgivning

/sign

¹ <https://www.huseierne.no/globalassets/horinger/2020/30.04.20-huseierne-innspill-til-stmeld-datadrevet-okonomi-innovasjon.pdf>